

ROMAN ZADRAVEC, inž. gradb.
sodni cenilec za gradbeništvo –
gradbeni objekti, stavbna zemljišča
Veščica 8e
9246 Razkrižje

CENITVENO POROČILO št. 7/2024

PREDMET CENITVE: Nepremičnine v k.o. 259 Ljutomer s parc. št. 2718/8 (stavbno zemljišče) in
parc. št. 2718/19 (pozidano zemljišče – deli stavb, zunanja ureditev)

SOLASTNIK DELOV NEPREMIČNIN: Mohamed LAISSANI, Kidričeva ulica 75, Ljutomer,
EMŠO: 2912963501117 (delež lastništva do 1 / 6)

ČAS CENITVE: Julij 2024 (vrednost nepremičnin na dan 27. 7. 2024)

NAMEN CENITVE: Ugotovitev tržne vrednosti nepremičnin za potrebe sodišča v izvršilni zadevi
upnika: REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, matična
št.: 5854814000, zoper dolžnika: MOHAMED LAISSANI, Kidričeva ulica 75,
Ljutomer, EMŠO: 2912963501117

NAROČNIK CENITVE: Okrajno sodišče v Ljutomeru, Prešernova ulica 18, 9240 Ljutomer
- sklep o cenitvi Opr. št. I 64/2024 z dne 2. 7. 2024)

CENILEC: Roman ZADRAVEC, inž.gradb., sodni cenilec od leta 1991 (odločba
Temeljnega sodišča v Murski Soboti št. Su 23/91-25 z dne 6.12.1991)

Okrajno sodišče v Ljutomeru
Okrožna sodnica Martina Lepoša
Prešernova ulica 18
9240 LJUTOMER

ZADEVA: Povzetek cenitvenega poročila

Spoštovani!

Na osnovi vašega naročila - sklep o cenitvi Opr. št. I 64/2024 z dne 2. 7. 2024 sem opravil cenitev tržne vrednosti nepremičnin v k.o. 259 Ljutomer s parc. št. 2718/8 (stavbno zemljišče – pripadajoči lastniški delež) in parc. št. 2718/19 (pozidano zemljišče – pripadajoči lastniški delež stavb oz. delov stavb, elementov ureditve okolice in zemljišča).

Cenitveno poročilo bo uporabljeno v izvršilni zadevi upnika: REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, matična št.: 5854814000, zoper dolžnika: MOHAMED LAISSANI, Kidričeva ulica 75, Ljutomer, EMŠO: 2912963501117, zaradi izterjave 18.406,75 EUR s pripadki.

Ob upoštevanju vseh navedenih podatkov, hkrati z v nadaljevanju poročila opisanimi omejitvenimi pogoji ter z upoštevanjem trenutnih tržnih razmer v regiji ocenjujem, da **znaša na dan 27. 7. 2024 tržna vrednost solastniški deležev vseh obravnavanih nepremičnin oz. delov nepremičnin v skladu s Izročilno pogodbo z dne 13. 5. 2004 – notarski zapis Opr. št. SV 251/04 (v prilogi tega poročila):**

TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNIN oz. DELOV NEPREMIČNIN NA DAN 27. 7. 2024:

Katastrska občina 259 Ljutomer; parcela	Tržna vrednost (julij 2024) - do celote (1/1)	Delež lastništva- MOHAMED LAISSANI	Vrednost lastniškega deleža – MOHAMED LAISSANI
•Parcela št. 2718/8: - stavbno zemljišče	17.852,88 EUR	1 / 6	2.975,48 EUR
•Parcela št. 2718/19: -stavba št. 2039: stanovanje mansarda (del stavbe št. 2) kot 1/3	56.342,58 EUR	1 / 6	28.171,29 EUR
kletni prostori – bival. in pomožni prostori	50.947,53 EUR	1 / 6	8.491,25 EUR
-stavba št. 2041:	26.723,83 EUR	1 / 6	4.453,97 EUR
-zunanja ureditev: zunanje komunikacije	2.109,14 EUR	1 / 6	351,52 EUR
dvorišče kletnega dela	1.738,94 EUR	1 / 6	289,82 EUR
Solastništvo skupaj:			44.733,33 EUR

(z besedo: štiriinštirideset tisoč sedemsto triinštrideset evrov in 33/100)

ROMAN ZADRAVEC, inž. gradb., sodni cenilec za gradbeništvo – gradbeni objekti, stavbna zemljišča
Veščica 8c, 9240 Ljutomer

OPOMBA:

Ocenjena vrednost je podana v neto znesku in ne zajema davka na dodano vrednost in ne davka na promet z nepremičninami.

Lep pozdrav!

Veščica, 16. 8. 2024

CENILEC:
Roman ZADRAVEC, inž. gradb.

SEZNAM VSEBINE CENITVENEGA POROČILA:

- Naslovna stran poročila – str. 1
- Povzetek poročila – spremno pismo – str. 2-3
- Seznam vsebine cenitvenega poročila – str. 4
- Izhodišča za ocenjevanje (točka 1.00) – str. 5-6
- Predstavitev tehničnih podatkov o nepremičninah (točka 2.00) – str. 7-16
- Analiza podatkov in vrednotenje (točka 3.00) – str. 17-30
- Uskladitev in končna ocena vrednosti (točka 4.00) – str. 31
- Izjava cenilca – str. 32
- Notarski zapis ob sklenitvi Izročile pogodbe – str. 33-37

1.00 IZHODIŠČA ZA OCENJEVANJE

1.10 Klasifikacija (status) ocenjevalca

- sodni cenilec za gradbeništvo – gradbeni objekti, stavbna zemljišča
- cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine
- izobrazba – inženir gradbeništva s strokovnim izpitom po ZGO
- članstvo v združenju SICGRAS in Inženirski zbornici Slovenije (IZS)

1.20 Upoštevani predpisi, standardi, dokumentacija:

- Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih – Ur.list RS, št. 148/2021 z dne 15. 9. 2021
- Slovenski poslovno finančni standard SPS 2 in MSOV
- uveljavljene metode oziroma tehnike ocenjevanja vrednosti nepremičnin (30. člen Zakona o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr (Ur. list RS št. 42 z dne 09.05.2003)
- spletni PEG Gradbeni portal z primeri nadomestitvenih vrednosti objektov
- povprečni indeks podražitev GZS za stanovanjsko gradnjo
- Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur.list RS št.20/04)
- Priročnik za cenilce in izvedence “Projekcije strukturnih deležev posameznih vrst del na objektih” (FIABCI Slovenija)
- Standard za izračun površine in prostornine objekta SIST ISO 9836
- Vestnik za sodne izvedence in cenilce – Združenje SICGRAS
- tržna poizvedovanja in podatki o realiziranih prodajah ter ponudbah primerljivih nepremičnin (spletna aplikacija Trgoskop, aplikacija CGS Cenilec, portal nepremičnine.net, evidenca trga nepremičnin ETN)
- vir za oceno poplavne ogroženosti – ATLAS VODA – gisportal.gov.si
- predložene listine oz. podatki lastnika(ov) nepremičnin
- lastni arhiv uporabnih podatkov

1.30 Podatki o objektih in ureditvi okolice (obseg raziskav, narava in vir informacij)

- pridobljeni z ogledom obstoječega zunanjšega stanja ter stopnje izgotovitve obravnavanih objektov in zunanje ureditve dne 27. julija 2024 z javne površine – ulice, brez prisotnosti solastnika nepremičnin Mohameda Laissanija (telefonsko mi je sporočil, da ne živi več na naslovu nepremičnin in da ga ne bo na ogled; zato nisem vznemirjal drugih solastnikov na naslovu in sem pri ocenjevanju uporabil izmerjene površinske podatke in nekatere fotografije posnete ob ogledu nepremičnin v mesecu novembru 2016 za potrebe cenitve v drugem izvršilnem postopku), dodatnim fotografiranjem trenutnega zunanjšega stanja nepremičnin ter pregledom javno dostopnih podatkov o obravnavanih nepremičninah Geodetske uprave RS na spletnem portalu E-Prostor

1.40 Podatki o zemljiščih (obseg raziskav, narava in vir informacij)

- podatki o zemljiščih preverjeni in povzeti po javno dostopnih dokumentih Geodetske uprave RS – portal Prostor, v e-Zemljiški knjigi ter prostorskem informacijskem sistemu občine Ljutomer PISO; zemljišča tudi ogledana in fotografirana iz javne površine dne 27. julija 2024

1.50 Analiza trga nepremičnin v regiji

Trg nepremičnin v Pomurski regiji je vsled manjše in razpršene poselitve relativno majhen in po tradiciji med najmanj dejavnimi, cene nepremičnin pa med najnižjimi v Sloveniji. Vse to je tudi posledica večje nezaposlenosti in nizke kupne moči prebivalstva. Ponudniki nepremičnin oglašujejo dokaj realne ponudbene cene, če želijo odziv potencialnih kupcev. Obseg prometa je majhen, čas prodaje pa se podaljšuje; vse to pa odraža spremenjena pričakovanja oz.obnašanje tržnih subjektov.

Predvsem gre za previdnost investitorjev, ki zaradi manjše prometne hitrosti že zgrajenih nepremičnin in negotovosti glede nadaljnje rasti cen le teh, upočasnjujejo tudi tempo novogradenj.

Cene stanovanjskih in poslovnih nepremičnin in zemljišč za gradnjo v zadnjem obdobju odražajo določeno okrevanje nepremičninskega trga tudi v omenjeni regiji oz. tudi normalizacijo trga po koncu epidemije koronavirusa COVID-19.

Več je povpraševanja po obstoječih stanovanjskih nepremičninah (prodaja, najem), ponudba poslovnih nepremičnin pa še vedno presega povpraševanje. Glede na to, je tudi zaznati izvajanje projektov prestrukturiranja poslovnih stavb v stanovanjske.

Vsled majhnosti statističnih vzorcev, heterogenosti in sprememb v strukturi prodanih nepremičnin med različni obdobji, povprečne cene nepremičnin in njihove primerjave pogosto nimajo prave pojasnjevalne vrednosti.

1.60 Omejitveni pogoji, predpostavke

Pri ocenjevanju posamezne nepremičnine so z ozirom na specifičnost nepremičnine in dostopnost podatkov uporabljeni najustreznejši tržni pristopi vrednotenja, ki jih upoštevam kot dovolj zanesljive za določitev tržne vrednosti posamezne nepremičnine.

Nepremičnine so vrednotene kot proste oseb, stvari in bremen (hipotek). Kontrola legalnosti gradnje stavb št. 2039 in št. 2041 oz. njunih posameznih delov ter analiza najgospodarnejše uporabe zemljišč (ANU) nista predmet te cenitve.

Ocenjena vrednost nepremičnin se nanaša na čas, predmetne nepremičnine ter v uvodu omenjeni namen ocenjevanja. Poročilo o ocenjevanju nepremičnin je zaupne narave za ocenjevalca in naročnika, zato ne sme biti na razpolago tretjim osebam oz. nepredvidenim uporabnikom.

Ocenjena vrednost nepremičnin je vedno relativnega značaja (orientacijska); dejansko tržno oz. likvidacijsko ceno oblikujeta oz. dogovorita prodajalec in kupec nepremičnin. Ocenjena vrednost tako ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato ne sme smatrati kot taka. V konkretnem primeru ocenjevanja so bili vhodni površinski podatki prostorov izmerjeni ob terenskem ogledu v mesecu novembru 2016 in primerjani s podatki v javno dostopnih bazah; predvidim njihovo točnost oz. zanesljivost.

Kot ocenjevalec v konkretni zadevi nisem dolžan brez posebnega dogovora pričati pred sodiščem ali upravnimi organi, obrazlagati načine vrednotenja nepremičnin ali sodelovati v pogajanjih v zvezi z vsebini tega poročila.

1.70 Standard vrednosti

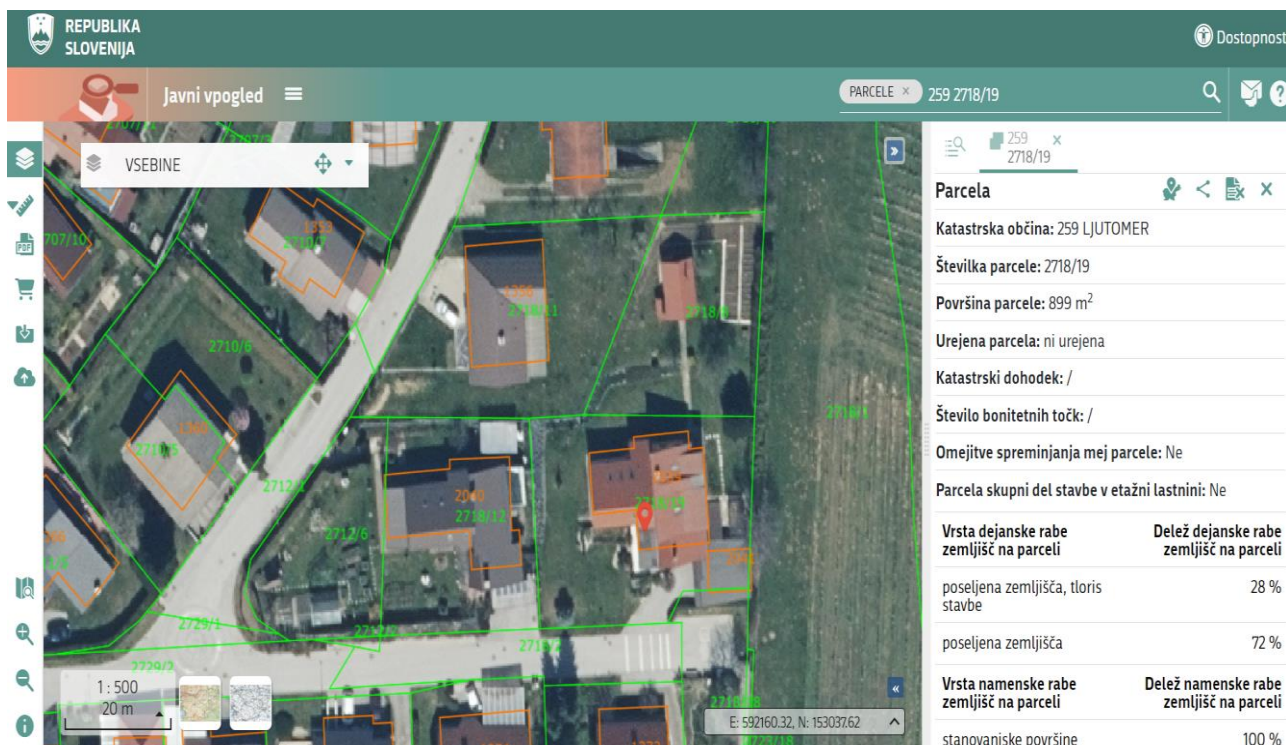
Pri ocenjevanju je uporabljen standard tržne vrednosti po MSOV 1, ki je definirana kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za prodajo, pri kateri tako kupec kot prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na cene niso vplivali neprimerni dejavniki (kot npr. trenutno izjemno obdobje neravnovesja tržnih pogojev in posledično nezanesljivost tržnih podatkov).

1.80 Datum ocenjevanja

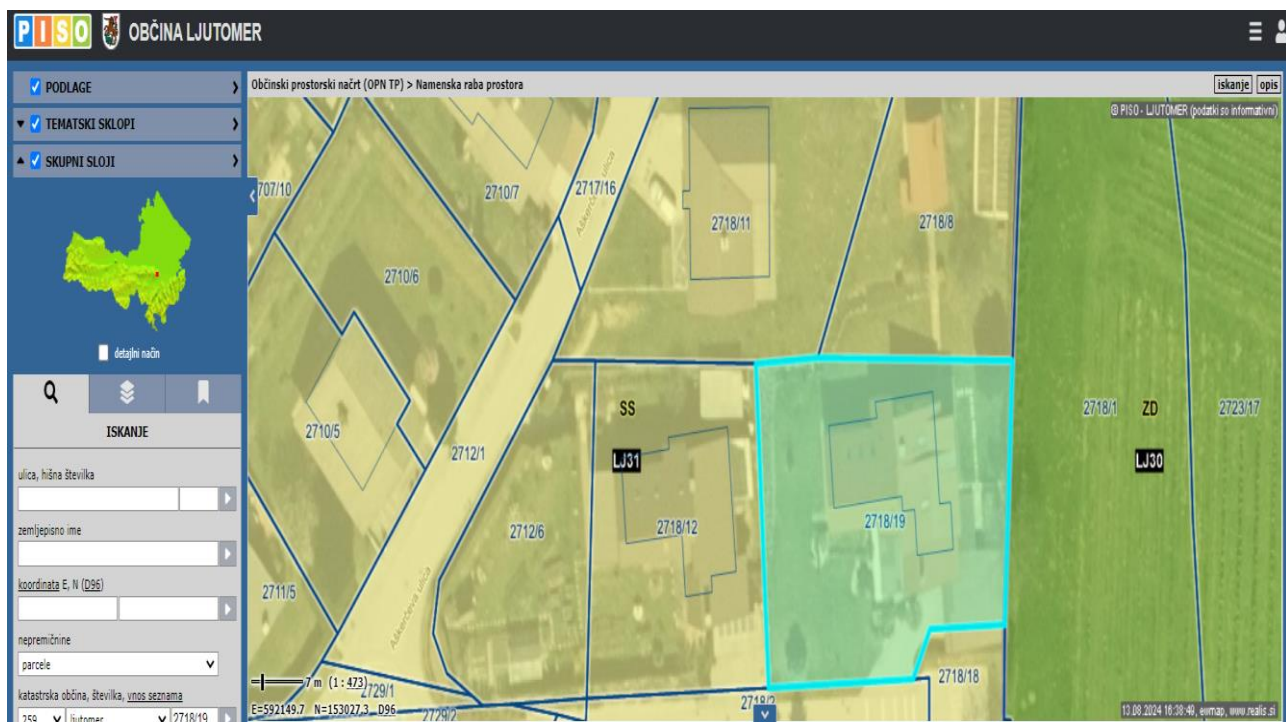
Vse podane vrednosti v poročilu se nanašajo na stanje nepremičnin ob terenskem ogledu iz javne površine dne 27. (sedemindvajsetega) julija 2024.

2.00 PREDSTAVITEV PODATKOV O NEPREMIČNINAH

Vir: Portal Prostor GURS – orto foto posnetek obravnavanih nepremičnin v k.o. 259 Ljutomer (parcela št. 2718/19 s stavbama št. 2039 in št. 2041 ter parcela št. 2718/8)



Vir: PISO Občina Ljutomer – namenska raba obravnavanih zemljišč v k.o. 259 Ljutomer (parcela št. 2718/19 s stavbama št. 2039 in št. 2041 ter parcela št. 2718/8)



2.00 PREDSTAVITEV PODATKOV O NEPREMIČNINAH

2.10 Nepremičnine s parcelno št. 2718/8 k.o. 259 Ljutomer

2.11 Stavbno zemljišče

- stanje zemljišča ob ogledu v mesecu novembru 2016:



2.111 Splošni podatki o namembnosti

Nepremičnino predstavlja po veljavnih prostorskih aktih lokalne skupnosti (občina Ljutomer) nepozidana zemljiška parcela v območju gosteje pozidanih zemljišč (stanovanjske soseske), obdanih s sosednjimi, pretežno stavbnimi zemljišči.

Glede namenske rabe je zemljišče opredeljeno kot “stanovanjske površine – 99,3%” oz. kot “druge urejene zelene površine – 0,7%”.

Obravnavano stavbno zemljišče je v funkciji dodatne površine za objekte oz. sostanovalce iz sosednje parcele št. 2718/19 (zele površine, površine za rekreacijo, vrt,...). Vsled te namembnosti je delno utrjeno in opremljeno z leseno vrtno uto (izboljšave tega zemljišča glede na že omenjeno Izročilno pogodbo v uvodu tega poročila niso predmet te cenoitve – so last drugih solastnikov). Stopnja razvoja (dozorelosti) tega zemljišča je upoštevana pri oblikovanju enotne cene – cene m² zemljišča.

2.112 Coniranje

Območje obravnavanega zemljišča se nahaja v vzhodnem obrobem delu bivalnega naselja “Juršovka”, z majhno oddaljenostjo od občinskega središča (Občina Ljutomer) z javno in socialno infrastrukturo – izobraževanje, zdravstvo, kultura,... (povprečna oddaljenost ustanov do 2km). Zemljišče nima neposrednega dostopa do javne površine (dostopno je čez že omenjeno sosednjo parcelo št. 2718/19, ki pa meji na asfaltirano lokalno cesto oz. Kidričevo ulico).

2.113 Fizikalne lastnosti (fizični dejavniki)

Glede konfiguracije terena je območje obravnavanega zemljišča pretežno ravninsko, ob robovih oz. mejah pa sledi sklonu okoliških zemljišč.

Zemljišče ima nepravilno, približno trapezno tlorisno geometrijsko obliko.

Glede fizikalnih lastnosti na osnovi opravljenega vizualnega ogleda ni zaznati težav glede geomehanske nosilnosti tal za temeljenje ali posebne ogroženosti zemljišča za plazovitost, poplavnost, potresnost ipd.

2.114 Urbana razvitost

Urbana razvitost okolja nima posebnih negativnih vplivov na obravnavano zemljišče.

S ozirom na obstoječo zmerno gostoto poseljenosti soseske, so pogoji za uporabo oz. souporabo zemljišča primerni. Tudi podoba naselja je primerna oz. privlačna za bivanjske namene.

Dostopnost javnega prometa (avtobus, železnica do 2km) in oddaljenost avtocestnega priključka (cca 15 km) sta sprejemljivi.

V soseski je solidno urejeno cestno prometno omrežje, površine za pešce in signalizacija.

2.115 Komunalna urejenost

Soseska, v kateri se nahaja obravnavano zemljišče, omogoča naslednjo komunalno opremo:

- individualna (električno in TK omrežje ter vodovodno, kanalizacijsko in plinovodno omrežje.
- kolektivna (meteorno odvodnjavanje, prometna signalizacija, komunalne storitve)

Obravnavano zemljišče ima status zemljišča v razvoju (srednja razvojna stopnja).

2.20 Nepremičnine s parcelno št. 2718/19 k.o. 259 Ljutomer

2.21 Stanovanjska stavba (stavba št. 2039)

2.211 Splošno (starost, etažnost, namembnost, izgotovljenost)

Je klasično grajena (zidana) stavba kronološke starosti 38 let, ki pa je bila v poznejšem obdobju za potrebe dodatne stanovanjske enote še adaptirana – ureditev mansarde, dograditev lesenih teras, preureditev kletnih prostorov, instalacijskih napeljav ipd. Postopnost gradnje oz. naknadne gradbene posege upoštevam v izračunu vrednosti z določitvijo ustreznih povprečnih starosti gradbenih komponent.

Stavba obsega glede etažnosti klet, pritličje in mansardo. V kleti so urejeni delno bivalni in delno pomožni prostori (so predmet cenitve), v pritličju se nahaja stanovanjska enota v lasti ge. Makoter Danice (del stavbe št. 1, ki ni predmet te cenitve), v mansardi pa stanovanjska enota družine Laissani (del stavbe št. 2 – predmet cenitve). Prostori vseh etaž so dostopni po skupnem notranjem stopnišču.

Stavba je pretežno izgotovljena. Večjih neobdelanih površin ni zaslediti. Z naknadnimi posegi - izboljšavami je bilo obnovljeno ostrešje, zamenjana kritina in kleparski izdelki, delno zamenjano zunanje stavbno pohištvo – okna, izvedene dodatne instalacijske napeljave, obloge notranjih površin, tehnične – komunikacijske površine, slikopleskarske obnove fasade ipd.

Vse navedeno upoštevam v izračunu vrednosti z določitvijo ustreznih stopenj izgotovljenosti gradbenih komponent.

- zunanje stanje stavbe ob ogledu v mesecu novembru 2016:



- zunanje stanje stavbe ob ogledu v mesecu juliju 2024:



2.212 Tehnična izvedba (kvaliteta izvedbe, vzdrževanje, energetska učinkovitost)

Obstoječe stanje stavbe kaže na dobro tehnično izvedbo. Zasnovana je kot visoko pritlična enodružinska stavba. Po izvedeni adaptaciji pa je bila pridobljena dodatna bivalna površina za samostojno stanovanjsko enoto v mansardi.

Vzdrževanje stavbe je bilo dokaj dosledno. Ob ogledu ni zaznati večjih tehničnih pomankljivosti oz. poškodb konstrukcij ali finaliziranih površin, razen v delu kletnih prostorov, kjer je prisotna kapilarna vlaga v območju obodnih sten. Moteča je še nižja (nestandardna) etažna višina kletnih bivalnih prostorov.

Glede energetske porabe je stavba glede na sedanje standarde energetske srednje racionalna. Primerna bi bila energetska sanacija ovoja stavbe za dodatno zmanjšanje toplotnih izgub in prekinitev toplotnih mostov (dokončna zamenjava zastarelega stavbnega pohišťa, izdatnejša toplotnoizolacijska fasadna obloga, učinkovitejši ogrevalni sistem – obnovljivi viri energije ipd).

2.213 Izvedba konstrukcijskih elementov

- temelji pasovni betonski
- nosilne stene delno betonske (klet), sicer pa zidane z glinasto opeko
- stropna konstrukcija nad kletjo in pritličjem masivna opečnobetonska, nad mansardo suhomontažna
- preklade, zidne vezi in nosilci armiranobetonski
- stopnišče masivno armiranobetonsko
- ostrešje leseno večkapno

2.214 Finalna obdelava površin

- tlaki betonski, izolirani in obloženi z standardnimi oblogami (keramika, parket, leseni pod, kamen)
- zidane stene in stropovi ometani; strop v mansardi obložen z mavčnokartonskimi površnicami; stene v mokrih prostorih obložene z keramiko
- stavbno pohištvo lesene in PVC izvedbe
- zasteklitev oken pretežno toplotnoizolacijska (po zamenjavi)
- senčila okenskih površin notranja
- fasada klasično ometana in strukturno ter barvno obdelana
- strešni napušči obloženi z lesenim opažem
- strešna kritina iz opeke Bramac
- kleparski izdelki iz barvne pločevine

2.215 Inštalacijske napeljave

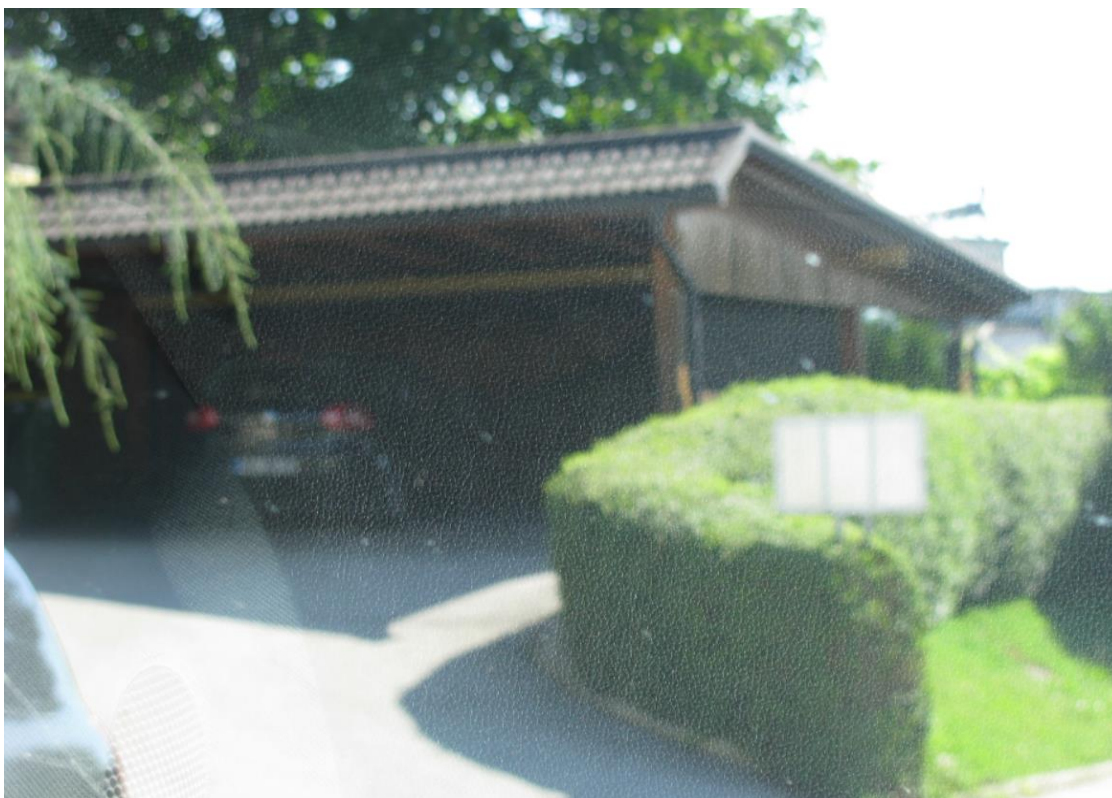
- električna in TK napeljava
- vodovodna napeljava in odtočna kanalizacija
- sistem centralnega ogrevanja objekta

- notranje stanje obravnavanih delov stavbe v mesecu novembru 2016:



2.22 Pomožni objekt (stavba št. 2041)

- stanje stavbe ob ogledu v mesecu juliju 2024:



2.221 Splošno (starost, etažnost, namembnost, izgotovljenost)

Je suhomontažne – lesene izvedbe, kronološke starosti 21 let ter pritlične etažnosti. Namenjena je pomožnim prostorom (shramba obdelanih drv, nadstrešnica osebnih vozil). V izračunu vrednosti upoštevam realno starost izvedenih gradbenih komponent.

Stavba je za svojo namembnost primerno izgotovljena, kar upoštevam v izračunu njene vrednosti.

2.222 Tehnična izvedba (kvaliteta izvedbe, vzdrževanje, energetska učinkovitost)

Obstoječe stanje stavbe kaže na zadovoljivo tehnično izvedbo glede na opisano namembnost ter solidno vzdrževanje.

Glede na namembnost stavbe, energetska poraba oz. učinkovitost ni bistvenega pomena.

2.223 Izvedba konstrukcijskih elementov

- temelji betonski točkovni
- nosilna konstrukcija lesena skeletna, z kovinsko ojačitvijo razpona strehe
- strešna konstrukcija lesena dvokapna

2.224 Finalna obdelava površin

- tlak asfaltni
- obodne stene obložene z lesenim opažem
- strešna kritina pločevinasta, s protikondenčno zaščito
- kleparski izdelki pločevinasti barvni

2.225 Inštalacijske napeljave

- niso izvedene

2.23 Stavbno zemljišče

- stanje zemljišča ob ogledu v mesecu juliju 2024:



2.231 Splošni podatki o namembnosti

Nepremičnino predstavlja po veljavnih prostorskih aktih lokalne skupnosti (občina Ljutomer) pozidana zemljiška parcela v območju gosteje pozidanih zemljišč (stanovanjske soseske), obdanih s sosednjimi, pretežno stavbnimi zemljišči.

Glede namenske rabe je zemljišče opredeljeno kot "stanovanjske površine – 100%".

Obravnavano stavbno zemljišče je pozidano z že opisanima objektoma (stanovanjska stavba in pomožni objekt). Preostala površina zemljišča je delno utrjena (dostopne površine – cestni priključek, stopnišče, vhodni plato, pločnik ob stavbi), delno pa zatravljena in okrasno zasajena. Stopnja razvoja (dozorelosti) tega zemljišča je upoštevana pri oblikovanju enotne cene – cene m² zemljišča.

2.232 Coniranje

Območje obravnavanega zemljišča se nahaja v vzhodnem obrobem delu bivalnega naselja "Juršovka", z majhno oddaljenostjo od občinskega središča (Občina Ljutomer) z javno in socialno infrastrukturo – izobraževanje, zdravstvo, kultura,... (povprečna oddaljenost ustanov do 2km). Zemljišče nima neposrednega dostopa do javne površine (dostopno je čez že omenjeno sosednjo parcelo št. 2718/19, ki pa meji na asfaltirano lokalno cesto oz. Kidričevo ulico). Zemljišče ima neposredni dostop iz javne površine (Kidričeva ulica z asfaltirano cesto in površinami za pešce).

2.233 Fizikalne lastnosti

Glede konfiguracije terena je območje obravnavanega zemljišča delno ravninsko, delno pa se v naklonu prilagaja nivoju ulične površine oz. ostalih sosednjih zemljišč.

Zemljišče ima nepravilno šestkotno tlorisno geometrijsko obliko.

Glede fizikalnih lastnosti na osnovi opravljenega vizualnega ogleda ni zaznati težav glede geomehanske nosilnosti tal za temeljenje ali posebne ogroženosti zemljišča za plazovitost, poplavnost, potresnost ipd.

2.234 Urbana razvitost

Urbana razvitost okolja nima posebnih negativnih vplivov na obravnavano zemljišče.

S ozirom na obstoječo zmerno gostoto poseljenosti soseske, so pogoji za uporabo oz. souporabo zemljišča primerni. Tudi podoba naselja je primerna oz. privlačna za bivanjske namene.

Dostopnost javnega prometa (avtobus, železnica do 2km) in oddaljenost avtocestnega priključka (cca 15 km) sta sprejemljivi.

V soseski je solidno urejeno cestno prometno omrežje, površine za pešce in signalizacija.

2.235 Komunalna urejenost

Soseska, v kateri se nahaja obravnavano zemljišče, omogoča naslednjo komunalno opremo:

- individualna (električno in TK omrežje ter vodovodno, kanalizacijsko in plinovodno omrežje.
- kolektivna (meteorno odvodnjavanje, prometna signalizacija, komunalne storitve)

Obravnavano zemljišče ima status razvitega (pozidanega) stavbnega zemljišča.

3.00 ANALIZA PODATKOV IN VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

3.10 Splošna opredelitev nepremičnin po standardih ocenjevanja

3.11 Zemljišče

Zemljišče je opredeljeno kot površina zemlje ter prostor pod njo in nad njo. Lastništvo in pravice iz tega naslova v Sloveniji določa Stavnopravni zakon.

3.12 Izboljšave zemljišča

Med izboljšave zemljišča uvrščamo zgradbe, konstrukcije ali prilagoditve na zemljišču trajne narave, ki vključujejo porabo dela in sredstev zaradi povečanja vrednosti ali koristnosti premoženja.

Izboljšave zemljišča imajo različne vzorce uporabe ali različno dobo koristnosti.

Zemljišče in izboljšave zemljišča so ločeni ekonomski deli nepremičnine, kar omogoča ločen – oddvojen prikaz vrednosti posameznih delov od skupne prodajne cene nepremičnine.

3.20 Načini vrednotenja nepremičnin

Način ocenjevanja nepremičnin v metodološkem smislu ločimo na posamično (individualno) ter množično vrednotenje.

Oba pristopa temeljita na uporabi enakih podatkov in informacij na trgu.

Razlikujeta pa se predvsem v tem, da posamično vrednotenje podrobno analizira predmetno nepremičnino, njeno mikrolokacijo ter lokalni nepremičninski trg. Pri množičnem vrednotenju pa hkrati ocenjujemo več istovrstnih skupin nepremičnin in upoštevamo najpomembnejše parametre, ki vplivajo na vrednost nepremičnine.

V okviru posamičnega vrednotenja – ocenjevanja vrednosti nepremičnin ločimo tri načine: način primerljivih prodaj, nabavnovrednostni način ter na donosu zasnovan način.

Glede zajema podatkov upoštevata način primerljivih prodaj ter nabavnovrednostni način preteklo obdobje, na donosu zasnovan način pa napoved bodočih tržnih razmer.

Metode množičnega vrednotenja – ocenjevanja vrednosti nepremičnin pa temeljijo na modelih vrednotenja, ki so oblikovani na podlagi empiričnih in statističnih analiz podatkov o trgu nepremičnin. Vsem navedenim načinom je skupno, da temeljijo na predpostavki najgospodarnejše uporabe, to je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, ustrezno utemeljena, zakonsko dopustna in finančno izvedljiva.

V obravnavanem primeru je glede na karakteristike ocenjevanih nepremičnin ustrezen le način posamičnega vrednotenja, glede uvrstitve nepremičnine v ustrezni tržni segment pa stroškovni, primerjalni in dohodkovni način - pristop vrednotenja.

3.30 Vrednotenje obravnavanih nepremičnin

3.31 Nepremičnine s parcelno št. 2718/8 k.o. 259 Ljutomer

3.311 Vrednost stavbnega zemljišča (VZ):

/primerjalni pristop – analiza realiziranih prodaj oz. ponudb neizboljšanih (prostih) zemljišč/

Pristop primerljivih prodaj izhaja iz dejanskih realiziranih prodaj oz. ponudb nepremičnin na osnovi dejstva, da bi potencialni kupec plačal za obravnavano nepremičnino le ceno, kot so jo dosegle primerljive nepremičnine. V postopku izračuna se opravijo prilagoditve vsled morebitnih razlik med obravnavano in primerljivimi nepremičninami.

Podatki za izračun vrednosti:

- velikost stavbnega zemljišča: - parcela št. 2718/8 k.o. 259 Ljutomer (584,00 m²)
- komunalna opremljenost soseske dobra

- tržna cena zemljišč znotraj UE oz. ožje regije, z primerljivimi lastnostmi, razčlenjenimi in navedenimi v nadaljevanju poročila (viri: aplikacija Trgoskop, aplikacija CGS cenilec, portal nepremičnine.net)

indikatorja tržne cene: - prodana zemljišča po podatkih DURS (utež 2/3)
- objavljene ponudbe zemljišč (utež 1/3)

• cena stavbnega zemljišča v razvoju – po analizi trga v točki 3.325 tega poročila (30,57 EUR/m²)

Vrednost stavbnega zemljišča (VZ):

- stavbno zemljišče v razvoju (584,00 m² x 30,57 EUR/m²) = **17.852,88 EUR**

Solastniški delež Mohamed Laissani ($\sum x_{1/3} \times 1/2$):

(17.852,88 x 1/3 x 1/2) = 2.975,48 EUR
(z besedo: dva tisoč devetsto petinsedemdeset evrov in 48/100)

3.32 Nepremičnine s parcelno št. 2718/19 k.o. 259 Ljutomer

• **STROŠKOVNI PRISTOP** – vrednost izboljšav zemljišča SO, SZU, DI

3.321 Vrednost posameznih delov stanovanjske stavbe - stavba št. 2039 (SO)

/ stroškovni pristop – nadomestitveni stroški /

S stroškovnim pristopom se izračunajo stroški enakovredne nove nadomestne nepremičnine, z upoštevanjem zmanjšanja vrednosti glede zastaranja obstoječe nepremičnine (fizično, funkcionalno oz. ekonomsko zastaranje objekta in izboljšav zemljišča).

Pregled prostorov oz. površin (SIST ISO 9836) za vrednotenje:

etaža/sklop	prostor	površina prostora	površina sklopa
• mansarda:			
-bivalni prostori	vhodni podest predprostor hodnik kopalnica+WC spalnica otroška soba dnevna soba+kuh.	1,78m ² 9,65m ² 2,85m ² 6,03m ² 23,04m ² 10,42m ² 46,34m ²	100,11m ²
-tehnične površine	montažna terasa zunanje stopnice	19,37m ² 1,77m ²	21,14m ²
• klet:			
-bivalni prostori	kabinet garderoba hodnik stopnišče	20,23m ² 8,08m ² 5,56m ² 7,55m ²	

-pomožni prostori	kopalnica+WC	6,53m ²	57,23m ²
	soba za goste	9,28m ²	
	predprostor	19,28m ²	52,41m ²
	kurilnica	7,34m ²	
	shramba 1	9,82m ²	
	shramba 2	9,56m ²	
	shramba za živila	6,41m ²	

Podatki za izračun vrednosti:

- tlorisna neto površina stavbe oz. dela stavbe: - po zgornji tabeli
- ocenjeni nabavni strošek enote mere - ONSEM (upošt. standard izvedbe glede namembnosti - GOI dela – neposredni stroški gradnje / PEG portal): - v spodnji tabeli
- kvaliteta tehnične izvedbe: - povprečni odbitek po sklopih prostorov (-3%)
- kronološka starost stavbe: - osnovna 38 let

A/ STANOVANJE MANSARDA (del stavbe št. 2 – stanovanj. enota; solastništvo 1/3x 1/2=1/6):

Nabavni strošek novega objekta (NSNO) – pri 100% izgotovljenosti:

Sklop prostorov	Površina (m ²)	ONSEM (EUR/m ²)	Tehn.izvedba (%)	Znesek (EUR)
-bivalni prostori	100,11 (1,00)	1.303,19	0,97	126.548,48
-tehnične površine	21,14 (0,25)	1.303,19	0,97	6.680,74
Skupaj:				133.229,22

Določitev vrednosti neozdravljivih kratkotrajnih komponent – OI dela (KK) in dolgotrajnih komponent – G dela (DK) po naslednjih vhodnih podatkih:

- razmerje KK/DK po etažah oz. delih stavb (sklopih prostorov): – povprečno (v spodnji tabeli)
- stopnja izgotovljenosti po etažah oz. delih stavb (odbitek neozdravljivih oz. neizvedenih komponent): - povprečna (v spodnji tabeli)

• Izračun vrednosti komponent:

Sklop prostorov	Razmerje KK/DK (%)	Izgotovljenost KK/DK (%)	Vrednost KK (EUR)	Vrednost DK (EUR)
-bivalni prostori	52/48	100/100	65.805,21	60.743,27
-tehnične površine	65/35	100/100	4.342,48	2.338,26
Skupaj:			70.147,69	63.081,53

Nabavni strošek novega objekta (NSNO) – upoštevajoč stopnjo izgotovljenosti:

Sklop prostorov	NSNO = KK + DK (EUR)
Vsi prostori stanovanjske enote	133.229,22

Ocena zastaranja objekta (ZO):

- fizična obrabljenost:

Sklop prostorov	Starost (let) dejan./ekon.doba (KK)	Starost (let) dejan./ekon.doba (DK)	Zastaranje KK (EUR)	Zastaranje DK (EUR)
Vsi prostori	34/40	36/80	59.625,54	28.386,69

- ekonomsko zastaranje: - ni elementov

Strošek objekta SO = NSNO – ZO (sedanja vrednost dela stavbe št. 2):

SO = NSNO - ZO	NSNO (EUR)	ZO = KK + DK (EUR)	VREDNOST (last. 1/3) (EUR)
Stanovanje mansarda:	133.229,22	-88.012,23	45.216,99

Solastniški delež Mohamed Laissani ($\Sigma 1/3 \times 1/2 = 1/6$):

$(45.216,99 \times 1/2) = 22.608,49 \text{ EUR}$
(z besedo: dvaindvajset tisoč šeststo osem evrov in 49/100)

B/ KLETNI PROSTORI (solastništvo $1/3 \times 1/2 = 1/6$):

Nabavni strošek novega objekta (NSNO) – pri 100% izgotovljenosti:

Sklop prostorov	Površina (m ²)	ONSEM (EUR/m ²)	Tehn.izvedba (%)	Znesek (EUR)
-bivalni prostori	57,23 (1,00)	1.249,37	0,97	69.356,40
-pomožni prostori	52,41 (0,50)	1.249,37	0,97	31.757,55
Skupaj:				101.113,95

Določitev vrednosti neozdravljivih kratkotrajnih komponent – OI dela (KK) in dolgotrajnih komponent – G dela (DK) po naslednjih vhodnih podatkih:

- razmerje KK/DK po etažah oz. delih stavb (sklopih prostorov): – povprečno (v spodnji tabeli)
- stopnja izgotovljenosti po etažah oz. delih stavb (odbitek neozdravljivih oz. neizvedenih komponent): - povprečna (v spodnji tabeli)

- Izračun vrednosti komponent:

Sklop prostorov	Razmerje KK/DK (%)	Izgotovljenost KK/DK (%)	Vrednost KK (EUR)	Vrednost DK (EUR)
-bivalni prostori	47/53	96/98	31.293,61	36.023,71
-pomožni prostori	33/67	93/96	9.746,39	20.426,46
Skupaj:			41.040,00	56.450,17

Nabavni strošek novega objekta (NSNO) – upoštevajoč stopnjo izgotovljenosti:

Sklop prostorov	NSNO = KK + DK (EUR)
Kletni prostori	97.490,17

Ocena zastaranja objekta (ZO):

- fizična obrabljenost:

Sklop prostorov	Starost (let) dejan./ekon.doba (KK)	Starost (let) dejan./ekon.doba (DK)	Zastaranje KK (EUR)	Zastaranje DK (EUR)
Vsi prostori	34/40	36/80	34.884,00	25.402,58

- ekonomsko zastaranje: - ni elementov

Strošek objekta SO = NSNO – ZO (sedanja vrednost dela stavbe):

SO = NSNO - ZO	NSNO (EUR)	ZO = KK + DK (EUR)	VREDNOST (1/1) (EUR)
Kletni prostori:	97.490,17	-60.286,58	37.203,59

Solastniški delež Mohamed Laissani 1/6 ($\sum x1/3 \times 1/2$):

(37.203,59 x 1/3 x 1/2) = 6.200,60 EUR
(z besedo: šest tisoč dvesto evrov in 62/100)

3.322 Vrednost pomožnega objekta - stavba št. 2041 (SO)

/ stroškovni pristop – nadomestitveni stroški /

Pregled prostorov oz. površin (SIST ISO 9836) za vrednotenje:

etaža/sklop	prostor	površina prostora	površina sklopa
• Pritličje: -pomožni prostori	drvarnica, garaža	57,51m ²	57,51m ²

Podatki za izračun vrednosti:

- tlorisna neto površina stavbe oz. dela stavbe: - po zgornji tabeli
- ocenjeni nabavni strošek enote mere - ONSEM (upošt. standard izvedbe glede namembnosti - GOI dela – neposredni stroški gradnje / PEG portal): - v spodnji tabeli
- kvaliteta tehnične izvedbe: - povprečni odbitek po sklopih prostorov (-2%)
- kronološka starost stavbe: - osnovna 21 let

Nabavni strošek novega objekta (NSNO) – pri 100% izgotovljenosti:

Sklop prostorov	Površina (m ²)	ONSEM (EUR/m ²)	Tehn. izvedba (%)	Znesek (EUR)
-pomožni prostori	57,51	725,90	0,98	40.911,58

Ocena zastaranja objekta (ZO):

- fizična obrabljenost:

- dejanska življenska doba 21 let (povprečna)
- ekonomska življenska doba 35 let

$$(21/35) = 0,60 \text{ (odpisanost)}$$

$$(40.911,58 \times 0,60) = 24.546,95 \text{ EUR}$$

- ekonomsko zastaranje: - ni elementov

Strošek objekta SO = NSNO – ZO (sedanja vrednost stavbe):

SO = NSNO - ZO	NSNO (EUR)	ZO = KK + DK (EUR)	VREDNOST (1/1) (EUR)
Pomožni objekt:	40.911,58	-24.546,95	16.364,63

Solastniški delež Mohamed Laissani $1/6 (\sum x_{1/3} \times 1/2)$:

$$(16.364,63 \times 1/3 \times 1/2) = 2.727,44 \text{ EUR}$$

(z besedo: dva tisoč sedemsto sedemindvajset evrov in 44/100)

3.323 Vrednost zunanje ureditve (SZU)

/ stroškovni pristop – reprodukcijski stroški /

Pregled ostalih izboljšav zemljišča za vrednotenje:

A/ ZUNANJE KOMUNIKACIJE STANOVANJSKEGA DELA:

- elementi ureditve okolice objekta: - zunanje stopnišče z obdelavo (podlaga, obloga)
 - vhodni plato z obdelavo (podlaga, obloga)
 - okrasni vrt (podlaga, frakcija)
 - tlakovani pločnik ob hiši (podlaga, robne lamele)

Podatki za analitični izračun vrednosti:

- količina posameznih izboljšav: - v spodnji tabeli
- cena po enoti mere posamezne izboljšave: - v spodnji tabeli

Nabavni strošek novih izboljšav (NSNZU) – pri 100% izgotovljenosti:

- elementi ureditve okolice:

Izboljšava	Količina	Cena po enoti	Znesek
Zunanje stopnišče	6,00m ²	185,21EUR/m ²	1.111,26EUR
Vhodni plato	17,00m ²	108,17EUR/m ²	1.838,89EUR
Okrasni vrt	25,00m ²	21,01EUR/m ²	525,25EUR
Tlakovani pločnik	32,00m ²	56,17EUR/m ²	1.797,44EUR
Skupaj :			5.272,84EUR

Ocena zastaranja objekta (ZZU):

• fizična obrabljenost:

- dejanska življenska doba 21 let (povprečna)
- ekonomska življenska doba 35 let

$$(21/35) = 0,60 \text{ (odpisanost)}$$

$$(5.272,84 \times 0,60) = 3.163,70 \text{ EUR}$$

- funkcionalno zastaranje: - ni elementov
- ekonomsko zastaranje: - ni elementov

$$\text{Strošek zunanje ureditve SZU} = (\text{NSNZU} - \text{ZZU}) = (5.272,84 - 3.163,70) = \underline{\underline{2.109,14\text{EUR}}}$$

Solastniški delež Mohamed Laissani 1/6 ($\sum x1/3 \times 1/2$):

$$(2.109,14 \times 1/3 \times 1/2) = \underline{\underline{351,52 \text{ EUR}}}$$

(z besedo: tristo enainpetdeset evrov in 52/100)

B/ DVORIŠČE KLETNEGA DELA:

- elementi ureditve okolice objekta: - asfaltirani dovozni priključek (podlaga, asfalt, robniki)
- pešpot iz lesenih okroglic (podlaga, les, utrditev)

Podatki za analitični izračun vrednosti:

- količina posameznih izboljšav: - v spodnji tabeli
- cena po enoti mere posamezne izboljšave: - v spodnji tabeli

Nabavni strošek novih izboljšav (NSNZU) – pri 100% izgotovljenosti:

- elementi ureditve okolice:

Izboljšava	Količina	Cena po enoti	Znesek
Asfaltirani dovoz	66,00m ²	54,68EUR/m ²	3.608,88EUR
Pešpot iz okroglic	12,00m ²	61,54EUR/m ²	738,48EUR
Skupaj :			4.347,36EUR

Ocena zastaranja objekta (ZZU):

- fizična obrabljenost:
 - dejanska življenska doba 21 let (povprečna)
 - ekonomska življenska doba 35 let

$$(21/35) = 0,60 \text{ (odpisanost)}$$
$$(4.347,36 \times 0,60) = 2.608,42 \text{ EUR}$$

- funkcionalno zastaranje: - ni elementov
- ekonomsko zastaranje: - ni elementov

$$\text{Strošek zunanje ureditve SZU} = (\text{NSNZU} - \text{ZZU}) = (4.347,36 - 2.608,42) = \underline{\underline{1.738,94 \text{ EUR}}}$$

Solastniški delež Mohamed Laissani 1/6 ($\sum x_{1/3} \times 1/2$):

$$\underline{\underline{(1.738,94 \times 1/3 \times 1/2) = 289,82 \text{ EUR}}}$$

(z besedo: dvesto devetinosemdeset evrov in 82/100)

3.324 Stroški investitorstva in ostali posredni stroški gradnje (DI)

- stroški investitorstva znašajo 15% (petnajst odstotkov) stroškov izboljšav zemljišča (SO + SZU), s upoštevanjem zastaranja izboljšav

$$\text{Stroški investitorstva DI} = (22.608,49 + 6.200,60 + 2.727,44 + 351,52 + 289,82) \times 0,15 =$$
$$= \underline{\underline{4.826,68 \text{ EUR}}} \text{ (v celoti delež Mohameda Laissanija)}$$

• PRIMERJALNI PRISTOP – vrednost stavbnega zemljišča (VZ):

3.325 Vrednost stavbnega zemljišča (VZ):

/ analiza realiziranih prodaj oz. ponudb neizboljšanih (prostih) zemljišč /

Pristop primerljivih prodaj izhaja iz dejanskih realiziranih prodaj oz. ponudb nepremičnin na osnovi dejstva, da bi potencialni kupec plačal za obravnavano nepremičnino le ceno, kot so jo dosegle primerljive nepremičnine. V postopku izračuna se opravijo prilagoditve vsled morebitnih razlik med obravnavano in primerljivimi nepremičninami.

Podatki za izračun vrednosti:

- velikost razvitega stavbnega zemljišča: - parcela št. 2718/19 k.o. 259 Ljutomer (899,00 m²)
- komunalna opremljenost soseske dobra
- tržna cena zemljišč znotraj UE oz. ožje regije, z primerljivimi lastnostmi, razčlenjenimi in navedenimi v nadaljevanju poročila (viri: aplikacija Trgoskop, aplikacija CGS cenilec, portal nepremicnine.net); indikatorja tržne cene: - prodana zemljišča po podatkih DURS (utež 2/3)
 - objavljene ponudbe zemljišč (utež 1/3)

A/ Analiza prodanih primerljivih zemljišč (Trgoskop, CGS cenilec):

(izhodišče parcela št. 2718/19 – površina 899,00 m²; k.o. 259 Ljutomer)

• **Seznam primerljivih zemljišč za podrobnejšo analizo:**

Primer št. / ID posla	Katastrska občina / št. parcele	Skupna velikost (m ²)	Cena (EUR/m ²)	Datum (čas)
1 / 734706	260-Kamenščak; 691/6	923,00	37,73	Februar 2023
2 / 821263	259-Ljutomer; 2706/25	783,00	37,67	April 2024
3 / 689672	259-Ljutomer; 2626/3	947,00	42,24	Januar 2023
4 / 758487	243-Noršinci; 909	1.200,00	20,00	Oktober 2023

• **Izvedba primerjalne analize prodanih zemljišč z obravnavanim (prilagoditve v %):**

Kriterij	Primer 1	Primer 2	Primer 3	Primer 4
Čas prodaje	-5,60%	-0,70%	-5,95%	-2,80%
Pogoji prodaje	0	0	0	0
Lokacija	0	0	0	0
Velikost	-0,12%	+0,58%	-0,24%	-1,50%
Fizične lastnosti:				
-oblika	-2,50%	-2,50%	-5,00%	0
-dostop	0	0	0	0
-komunal. oprema	0	0	0	0
Seštevek	-8,22%	-2,62%	-11,19%	-4,30%
Usklad. cene	34,63EUR/m²	36,68EUR/m²	37,51EUR/m²	19,14EUR/m²
Utež	0,175	0,40	0,125	0,30

Dosežena prodajna cena stavb.zemljišča na enoto mere (m²) ob upoštevanju uskladitev in uteži:

$$(34,63 \times 0,175 + 36,68 \times 0,40 + 37,51 \times 0,125 + 19,14 \times 0,30) = 31,16 \text{ EUR/m}^2$$

B/ Analiza trenutnih ponudb primerljivih zemljišč (II.razvojna faza):

Katastrska občina	Vir informacije	Cena primerljivega zemljišča (EUR/m ²)
259 Ljutomer	nepremicnine.net	86,56
259 Ljutomer-Cesta na vilo	nepremicnine.net	29,80
241 Cven	nepremicnine.net	24,88
240 Mota	nepremicnine.net	18,29
243 Noršinci	nepremicnine.net	14,33
260 Spodnji Kamenščak	nepremicnine.net	29,16
254 Moravci v Slov. goricah	nepremicnine.net	19,00
252 Mala Nedelja	nepremicnine.net	11,70
244 Lukavci	nepremicnine.net	40,83
246 Boreci	nepremicnine.net	19,36

Povprečna ponudbena cena: (293,91 / 10) = 29,39 EUR/m²

- Indikativna (prilagojena) tržna cena stavbnega zemljišča na enoto mere (EUR/m²) ob upoštevanju uteži med prodajno (2/3) in ponudbeno ceno (1/3):

$$(31,16 \times 0,67 + 29,39 \times 0,33) = 30,57 \text{ EUR/m}^2 \text{ (II. razvojna faza)}$$

- prilagoditev tržne cene razvojni stopnji obravnavanega zemljišča (II. → III.):

$$(30,57 \times 1,30) = 39,74 \text{ EUR/m}^2 \text{ (III. razvojna faza)}$$

I. RAZVOJNA FAZA: - stavbno zemljišče v nastajanju, ki je zaradi svojih značilnosti in lege v skladu z dolgoročnimi načrti lokalne skupnosti v nekem časovnem obdobju namenjeno za gradnjo

II. RAZVOJNA FAZA: - surovo stavbno zemljišče, ki leži na območju že izdelanega zazidalnega načrta in je v skladu z njim namenjeno za točno določeno vrsto pozidave (je delno komunalno opremljeno)

III. RAZVOJNA FAZA: - stavbno zemljišče, ki je pripravljeno za pozidavo in je zanj že pridobljeno uradno dovoljenje za gradnjo točno določenega objekta (je komunalno opremljeno)

Vrednost stavbnega zemljišča (VZ):

- razvito stavbno zemljišče (899,00 m² x 39,74 EUR/m²) = **35.726,26 EUR**

Solastniški delež Mohamed Laissani 1/6 ($\sum x_{1/3} \times 1/2$):

$$(35.726,26 \times 1/3 \times 1/2) = \mathbf{5.954,38 \text{ EUR}}$$

(z besedo: pet tisoč devetsto štiriinpetdeset evrov in 38/100)

REKAPITULACIJA VREDNOSTI – STROŠKOVNI PRISTOP (parcela št. 2718/19):

Nepremičnina, del nepremičnine (k.o. 259 Ljutomer)	Vrednost
• STROŠEK OBJEKTA (SO):	
- stanovanjska stavba (stavba št. 2039):	
a) stanovanje mansarda - del stavbe št. 2	22.608,49 EUR
b) kletni prostori – bivalni in pomožni prostori	6.200,60 EUR
- pomožni objekt (stavba št. 2041):	2.727,44 EUR
• STROŠEK ZUNANJE UREDITVE (SZU):	
a) zunanje komunikacije stanovanjskega dela	351,52 EUR
b) dvorišče kletnega dela	289,82 EUR
• STROŠKI INVESTITORSTVA (DI):	4.826,68 EUR
• VREDNOST ZEMLJIŠČA (VZ):	5.954,38 EUR
Vrednost solastniških deležev skupaj (Mohamed Laissani):	42.958,93 EUR

(z besedo: dvainštirideset tisoč devetsto oseminpetdeset evrov in 93/100)

• **PRISTOP DONOSOV (dohodkovni način):**

1.00 Nepremičnine s parcelno št. 2718/19 k.o. 259 Ljutomer (stavba št. 2039 – del stavbe št. 2, kletni prostori; stavba št. 2041 – pomožni objekt; pripadajoče pritikline oz. funkcionalno zemljišče):

Metoda direktne kapitalizacije (MDK):

Pristop donosov po metodi direktne kapitalizacije ugotavlja pričakovano donosnost od obstoječih nepremičnin, če bi bile oddane v najem.

Podatki za izračun vrednosti:

- tlorisna neto površina prostorov po SIST ISO 9836 (po delih stavb): – v spodnji tabeli
- najemnina primerljivih prostorov z upoštevanim stavbnim oz. funkcionalnim zemljiščem:
- indikativna tržna najemnina določena na osnovi aktualnih najemnin stanovanjskih prostorov oz. stanovanjskih hiš (vir: - aplikacija CGS cenilec):

Št. primera / ID posla	Lokacija (k.o.), soseska	Mesečna najemnina
1 / 784637	259 Ljutomer, Užiška ulica 9	2,20 EUR/m2
2 / 795549	259 Ljutomer, Fulneška ulica 4	3,66 EUR/m2
3 / 782291	259 Ljutomer, Fulneška ulica 2	3,70 EUR/m2
4 / 722635	259 Ljutomer, Ul.dr. Franca Kovačiča 1	4,05 EUR/m2
5 / 802636	259 Ljutomer, Ormoška cesta 15	3,27 EUR/m2
6 / 805690	259 Ljutomer, Ormoška cesta 3	2,31 EUR/m2
7 / 760022	259 Ljutomer, Ormoška cesta 21	3,57 EUR/m2
8 / 782177	259 Ljutomer, Ormoška cesta 6	5,75 EUR/m2
9 / 782178	259 Ljutomer, Ormoška cesta 6	2,50 EUR/m2
10 / 783732	259 Ljutomer, Postružnikova ulica 6	4,06 EUR/m2

Izbrana tržna najemnina $(35,07 / 10) = 3,51$ EUR/m2/mesec

- stopnja kapitalizacije po metodi dograjevanja (R):

donos naložbe: - varna stopnja (realna donosnost netveganih naložb): premija 0,6%
 - nelikvidnost: premija 1,50%
 - tveganje: premija 2,90%
 - upravljanje (gospodarjenje z naložbo): premija 0,40%
 - ohranitev kapitala (po Ringu):
 $r = 1/n = 1/(80-38) = 0,0238$
premija za ohranitev kapitala $r = 2,38\%$
 skupaj: 7,68%

• Potencialni prihodek – denarni tok v enem letu (EUR/leto) za prostore v najemu:

Sklop prostorov / namembnost	Površina (m2)	Tržna najemnina – po zgornji analizi (EUR/m2/mesec)	Čas najema (mesecev)	Denarni tok (EUR)
Stavba št. 2039:				
-bivalni prostori	121,25	3,51	12	5.107,05
-kletni prostori	109,64	3,51	12	4.618,04
Stavba št. 2041:				
-pomožni prostori	57,51	3,51	12	2.422,32

- Efektivni prihodek = potencialni prihodek – neizterljivost najemnine, neizkoriščenost (-11%):

Sklop prostorov / namembnost	Potencialni dohodek (EUR)	Odbitek za nepredv. 11% (EUR)	Efektivni dohodek (EUR)
Stavba št. 2039:			
-bivalni prostori	5.107,05	-561,77	4.545,28
-kletni prostori	4.618,04	-507,98	4.110,05
Stavba št. 2041:			
-pomožni prostori	2.422,32	-266,45	2.155,87

- Poslovni odhodki: - zavarovanja nepremičnine 1%
- stroški s stavbnimi zemljišči (NUSZ) 0,3%
- upravljanje in vodenje 0,5%
- nadomestitvena rezerva (vlaganja v obnove) 3%
skupaj: 4,8%

Sklop prostorov / namembnost	Efektivni dohodek (EUR)	Poslovni odhodki 4,8% (EUR)
Stavba št. 2039:		
-bivalni prostori	4.545,28	-218,17
-kletni prostori	4.110,05	-197,28
Stavba št. 2041:		
-pomožni prostori	2.155,87	-103,48

- Dobiček iz rednega poslovanja (neto prihodek) = efektivni prihodek – poslovni odhodki:

Sklop prostorov / namembnost	Efektivni dohodek (EUR)	Poslovni odhodki 4,8% (EUR)	Dobiček (EUR)
Stavba št. 2039:			
-bivalni prostori	4.545,28	-218,17	4.327,11
-kletni prostori	4.110,05	-197,28	3.912,77
Stavba št. 2041:			
-pomožni prostori	2.155,87	-103,48	2.052,39

VREDNOST NEPREMIČNINE PO METODI “MDK”:

Gordonov model: $PV = PMT1 / R - g$

PV – sedanja vrednost objekta

PMT1 – denarni tok v 1 letu

R - donosnost

g – stopnja rasti denarnih tokov (ocenim, da se ne bo spreminjala)

Sklop prostorov / namembnost	PMT1 / R-g (dobiček / stopnja kap.)	Vrednost nepremičnin PV 1/1 (EUR)
Stavba št. 2039: -bivalni prostori -kletni prostori	4.327,11 / 0,0768 3.912,77 / 0,0768	56.342,58 50.947,53
Stavba št. 2041: -pomožni prostori	2.052,39 / 0,0768	26.723,83

REKAPITULACIJA VREDNOSTI MDK – SOLASTNIŠKI DELEŽI (parcela št. 2718/19):

Nepremičnina, del nepremičnine (k.o. 259 Ljutomer)	Vrednost solastniških deležev
STAVBA št. 2039: -bivalni prostori kot 1/3 (56.342,58 x 1/2) -kletni prostori (50.947,53 x 1/3 x 1/2)	28.171,29 EUR 8.491,25 EUR
STAVBA št. 2041: -pomožni prostori (26.723,83 x 1/3 x 1/2)	4.453,97 EUR
Vrednost solastniških deležev skupaj (Mohamed Laissani):	41.116,51 EUR

(z besedo: enainštirideset tisoč sto šestnajst evrov in 51/100)

REKAPITULACIJA VREDNOSTI – PRISTOP DONOSOV (parcela št. 2718/19):

Katastrska občina k.o. 259 Ljutomer	Vrednost
STAVBA št. 2039: -bivalni prostori 1/3 (56.342,58 x 1/2) -kletni prostori (50.947,53 x 1/3 x 1/2)	28.171,29 EUR 8.491,25 EUR
STAVBA št. 2041: -pomožni prostori (26.723,83 x 1/3 x 1/2)	4.453,97 EUR
ZUNANJA UREDITEV (pritikline kot pripad. dodatek): a) zunanje komunikacije stan. dela (2.109,14 x 1/3 x 1/2) b) dvorišče kletnega dela (1.738,94 x 1/3 x 1/2)	351,52 EUR 289,82 EUR
Vrednost solastniških deležev skupaj (Mohamed Laissani):	41.757,85 EUR

(z besedo: enainštirideset tisoč sedemsto sedeminpetdeset evrov in 85/100)

2.00 Nepremičnine s parcelno št. 2718/8 k.o. 259 Ljutomer

2.10 Vrednost stavbnega zemljišča (VZ):

/primerjalni pristop – analiza realiziranih prodaj oz. ponudb neizboljšanih (prostih) zemljišč/

Pristop primerljivih prodaj izhaja iz dejanskih realiziranih prodaj oz. ponudb nepremičnin na osnovi dejstva, da bi potencialni kupec plačal za obravnavano nepremičnino le ceno, kot so jo dosegle primerljive nepremičnine. V postopku izračuna se opravijo prilagoditve vsled morebitnih razlik med obravnavano in primerljivimi nepremičninami.

Podatki za izračun vrednosti:

- velikost stavbnega zemljišča: - parcela št. 2718/8 k.o. 259 Ljutomer (584,00 m²)
- komunalna opremljenost soseske dobra
- tržna cena zemljišč znotraj UE oz. ožje regije, z primerljivimi lastnostmi, razčlenjenimi in navedenimi v nadaljevanju poročila (viri: aplikacija Trgoskop, aplikacija CGS cenilec, portal nepremičnine.net)
- indikatorja tržne cene: - prodana zemljišča po podatkih DURS (utež 2/3)
 - objavljene ponudbe zemljišč (utež 1/3)
- cena stavbnega zemljišča v razvoju – po analizi trga v točki 3.325 tega poročila (30,57 EUR/m²)

Vrednost stavbnega zemljišča (VZ):

- stavbno zemljišče v razvoju (584,00 m² x 30,57 EUR/m²) = **17.852,88 EUR**

Solastniški delež Mohamed Laissani ($\sum x_{1/3} \times 1/2$):

$$\frac{(17.852,88 \times 1/3 \times 1/2)}{(z \text{ besedo: dva tisoč devetsto petinsedemdeset evrov in 48/100})} = \underline{\underline{2.975,48 \text{ EUR}}}$$

4.00 KONČNA USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI

4.10 Uporabljene metode pri ocenjevanju

Na osnovi pridobljenih podatkov o nepremičninah sem uporabil z standardi predvidene pristope za tovrstne nepremičnine in sicer stroškovni, primerjalni in dohodkovni pristop. Tako je ugotovljena vrednost obravnavanih nepremičnin s statičnega in dinamičnega vidika.

4.20 Izbrana tržna vrednost nepremičnin

Kot indikator sedanje tržne vrednosti, upoštevam s ozirom na stanje in namembnost obravnavanih nepremičnin ter razmere na trgu nepremičnin izračunane vrednosti po primerjalnem pristopu (parcela št. 2718/8), po pristopu donosov (parcela št. 2718/19 – deli stavb) in stroškovnem pristopu (pritikline – zunanja ureditev).

Izbrana tržna vrednost obravnavanih nepremičnin tako znaša:

IZBRANA TRŽNA VREDNOST VSEH NEPREMIČNIN NA DAN 27. 7. 2024:

Katastrska občina 259 Ljutomer; parcela	Tržna vrednost (julij 2024) - do celote (1/1)	Delež lastništva- MOHAMED LAISSANI	Vrednost lastniškega deleža – MOHAMED LAISSANI
•Parcela št. 2718/8: - stavbno zemljišče	17.852,88 EUR	1 / 6	2.975,48 EUR
•Parcela št. 2718/19: -stavba št. 2039: stanovanje mansarda (del stavbe št. 2) kot 1/3	56.342,58 EUR	1 / 6	28.171,29 EUR
kletni prostori – bival. in pomožni prostori	50.947,53 EUR	1 / 6	8.491,25 EUR
-stavba št. 2041:	26.723,83 EUR	1 / 6	4.453,97 EUR
-zunanja ureditev: zunanje komunikacije	2.109,14 EUR	1 / 6	351,52 EUR
dvorišče kletnega dela	1.738,94 EUR	1 / 6	289,82 EUR
Solastništvo skupaj:			44.733,33 EUR

OCENIL:
Roman ZADRAVEC, inž. gradb.

IZJAVA OCENJEVALCA (SPS 2):

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi (le zunanji ogled nepremičnin zaradi odsotnosti solastnika nepremičnin Mohameda Laissanija) ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost
- so prikazani moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo z predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu
- nimam sedanjih, oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb, ki jih njihova ocena vrednosti zadeva
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnega koli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila
- sem osebno pregledal imetje nepremičnin, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti (notranjost stavb ob ceni v mesecu novembru 2016)
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nišče ni dajal pomembne strokovne pomoči

Izjava o skladnosti po MSOV:

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu s kodeksom etike in MSOV
- sem izpolnil zahteve po stalnem strokovnem izobraževanju
- imam izkušnje v zvezi z lokacijo in vrsto nepremičnin, katerih vrednost ocenjujem

CENILEC:
Roman ZADRAVEC, inž. gradb.

FRANC ŠÖMEN
NOTAR
Glavni trg 4. Ljutomer
tel.. (02) 584-8444, fax: 584-8443

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA FINANCE
DAVČNA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE
DAVČNI URAD MURSKA SOBOTA
IZPOSTAVA LJUTOMER 1

47-018-2004	10-924/06
Šifra davčnika	
47543-223/2004-1	

Opr. št.: SV 251/04
Datum: 13.5.2004

-----NOTARSKI ZAPIS-----



Sestavljen na zunanjem poslovanju v Ljutomeru, Kidričeva ulica 75 (petinsedemdeset),
kamor sem bil povabljen. -----

Navzoče stranke so: -----

A) **MAKOTER Alojz**, EMŠO 2301943500395 (dve-tri-nič-ena-devet-štiri-tri-pet-nič-nič-tri-devet-pet), davčna številka 74748394 (sedem-štiri-sedem-štiri-osem-tri-devet-štiri), stanujoč Ljutomer, Kidričeva ulica 75 (petinsedemdeset), 9240 (devettisoč-dvestoštirideset) Ljutomer, katerega identiteto sem ugotovil na podlagi osebne izkaznice Upravne enote Ljutomer, številka 001462845 (nič-nič-ena-štiri-šest-dve-osem-štiri-pet), izdane dne 2.8.2002 (drugega avgusta dvatisočdva) in -----

B) **MAKOTER Danica rojena Kovačič**, EMŠO 1304946505342 (ena-tri-nič-štiri-devet-štiri-šest-pet-nič-pet-tri-štiri-dve), davčna številka 70761540 (sedem-nič-sedem-šest-ena-pet-štiri-nič), stanujoča Ljutomer, Kidričeva ulica 75 (petinsedemdeset), 9240 (devettisočdvestoštirideset) Ljutomer, katere identiteto sem ugotovil na podlagi osebne izkaznice Upravne enote Ljutomer, številka 001129129 (nič-nič-ena-ena-dve-devet-ena-dve-devet), izdane dne 27.3.2002 (sedemindvajsetega marca dvatisočdva), kot izročevalca ter -----

C) **LAISSANI Vesna rojena Makoter**, EMŠO 2904966505331 (dve-devet-nič-štiri-devet-šest-šest-pet-nič-pet-tri-tri-ena), davčna številka 32650744 (tri-dve-šest-pet-nič-sedem-štiri-štiri), stanujoča Ljutomer, Kidričeva ulica 75 (petinsedemdeset), 9240 (devettisočdvestoštirideset) Ljutomer, katere državljanstvo Republike Slovenije in identiteto sem ugotovil na podlagi osebne izkaznice Upravne enote Ljutomer, številka 000472259 (nič-nič-nič-štiri-sedem-dve-dve-pet-devet), izdane dne 25.10.2000 (petindvajsetega oktobra dvatisoč) in -----

Alojz Makoter
Danica Makoter

Notar
Franc Šomen

1 od 5

Liissani

Č) LAISSANI Mohamed, EMŠO 2912963501117 (dve-devet-ena-dve-devet-šest-tri-pet-nič-ena-ena-ena-sedem), davčna številka 26615304 (dve-šest-šest-ena-pet-tri-nič-štiri), stanujoč Ljutomer, Kidričeva ulica 75 (petinsedemdeset), 9240 (devettisoč-dvestoštirideset) Ljutomer, katerega državljanstvo Republike Slovenije in identiteto sem ugotovil na podlagi osebne izkaznice Upravne enote Ljutomer, številka 000883280 (nič-nič-nič-osem-osem-tri-dve-osem-nič), izdane dne 18.6.2001 (osemnajstega junija dvatisočena), kot prevzemnika.

Kot udeleženec k tej pogodbi pristopi:

D) MAKOTER Matej, EMŠO 2908971500041 (dve-devet-nič-osem-devet-sedem-ena-pet-nič-nič-nič-štiri-ena), stanujoč Iljaševci 5 (pet)/a, pošta 9240 (devettisoč-dvestoštirideset) Iljaševci, (prej Ljutomer, Kidričeva 75 (petinsedemdeset)) katerega identiteto sem ugotovil na podlagi osebne izkaznice Upravne enote Ljutomer, številka 000522822 (nič-nič-nič-pet-dve-dve-osem-dve-dve), izdane dne 18.11.2000 (osemnajstega novembra dvatisoč).

Prav tako se zglasita dve zapisni priči in sicer:

E) KOROŠEC Miran, rojen 2.10.1955 (drugega oktobra tisočdevetstopetinsedemdeset), stanujoč Ljutomer, Kidričeva ulica 76 (šestinsedemdeset), 9240 (devettisoč-dvestoštirideset) Ljutomer, katerega identiteto sem ugotovil na podlagi potnega lista Upravne enote Ljutomer, številka P00720254 (nič-nič-sedem-dve-nič-dve-pet-štiri), izdanega dne 17.7.2002 (sedemnajstega julija dvatisočdva) in

F) TIVADAR Ivan, rojen 2.7.1948 (drugega julija tisočdevetstooseminštirideset), stanujoč Ljutomer, Kidričeva ulica 73 (triinsedemdeset), 9240 (devettisoč-dvestoštirideset) Ljutomer, katerega identiteto sem ugotovil na podlagi osebne izkaznice Upravne enote Ljutomer, številka 001050804 (nič-nič-ena-nič-pet-nič-osem-nič-štiri), izdane dne 23.1.2002 (triindvajsetega januarja dvatisočdva).

Stranke sklenejo naslednjo:

IZROČILNO POGODBO

Prvič: Pogodbene stranke in udeleženec kot nesporno ugotovijo, da sta prevzemnika Laissani Vesna rojena Makoter in Laissani Mohamed zakonca, prevzemnica Laissani Vesna je hčerka, udeleženec Makoter Matej pa sin izročevalcev Makoter Alojza in Makoter Danice.

A. Pm
Danica Makoter

Makoter Matej

Ivan Tivadar

Nadalje pogodbene stranke kot nesporno ugotovijo, da sta izročevalca Makoter Alojz in Makoter Danica na podlagi kupoprodajne pogodbe z dne 10.11.1980 (desetega novembra tisočdevetstoosemdeset) solastnika vsaki do 1/2 (ene polovice) nepremičnin, vpisanih pri vložni številki 1609 katastrska občina Ljutomer, s pripisanima parcelama številka 2718/8 travnik in 2718/19 zelenica in stanovanjska stavba. -----

Drugič: Izročevalca **Makoter Alojz** in **Makoter Danica** izročita in prepustita v last prevzemnikoma svoji hčerki **Laissani Vesni rojeni Makoter** in njenemu možu oziroma svojemu zetu **Laissani Mohamedu** vsakemu 1/6 (eno šestino) oziroma skupno 1/3 (eno tretjino) nepremičnin, vpisanih pri **vložni številki 1609** katastrska občina **Ljutomer**, katera v celoti obstoji iz parcele številka **2718/8** travnik 4. razred v izmeri 5,84 ara ter parcele številka **2718/19** stanovanjska stavba v izmeri 1,49 ara in zelenica v izmeri 7,50 ara, kar prevzemnika sprejmeta v last za sporazumno dogovorjeno izročnino **5.000.000,00 (petmilijonov 00/100) SIT**, pri čemer se pogodbene stranke sporazumejo, da podarjena 1/3 (ena tretjina) v naravi predstavlja: -----

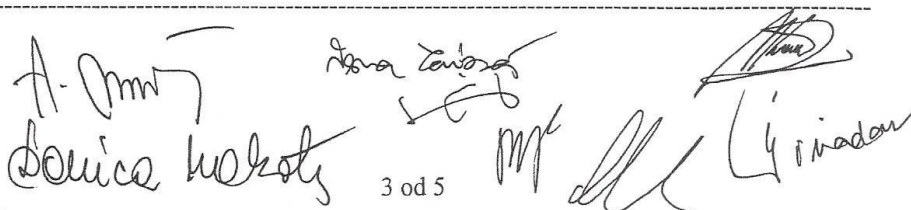
- stanovanje v mansardi v stanovanjski hiši v Kidričevi ulici št. 75 (petinsedemdeset), --
- idealno 1/3 (eno tretjino) zemljišča parcele številka 2718/8 in 2718/19; -----
- eno tretjino zunanjih komunikacij v stanovanjskem delu: (stopnišče, vhod, igrišče, sadovnjak, vrt, okrasni vrt, tlakovec, podstenje ob hiši), -----
- eno tretjino kletnih prostorov (umivalnica, klet za prehrambene artikle, klet za obleko in obutev, kurilnica, deponija za kurilno olje, klet za orodje, prostor za skupni vodovod),
- eno tretjino prostorov za garažo in gospodarski prostor, -----
- eno tretjino dvorišča v kletnem delu (dovoz in odvoz osebnih avtomobilov in peš pot, zunanja razsvetljava in poštni nabiralnik ter lesena klop za počitek). -----

Tretjič: Izročevalca Makoter Alojz in Makoter Danica dovolita, da se pri vložni številki 1609 katastrska občina Ljutomer, s pripisanima parcelama številka 2718/8 in 2718/19 izbriše njuna lastninska pravica - za vsakega do 1/6 (ene šestine) in tam vknjiži lastninska pravica v korist prevzemnikov z imeni: **LAISSANI Vesna rojena Makoter, EMŠO 2904966505331 (dve-devet-nič-štiri-devet-šest-šest-pet-nič-pet-tri-tri-ena)** in **LAISSANI Mohamed, EMŠO 2912963501117 (dve-devet-ena-dve-devet-šest-tri-pet-nič-ena-ena-ena-sedem)**, oba stanujoča Ljutomer, Kidričeva ulica 75 (petinsedemdeset), 9240 (devettisočdvestoštirideset) Ljutomer - za vsakega do 1/6 (ene šestine) glede na celoto. -----

Četrtič: Dogovorjena izročnina v znesku 5.000.000,00 (petmilijonov 00/100) SIT se med strankami poravna na sledeči način: -----

Izročevalca si izgovorita, prevzemnika pa se jima zase in za svoje pravne naslednike zavežeta: -----

a) vzdrževati stanovanjsko hišo v Ljutomeru, Kidričeva ulica 75 (petinsedemdeset), da bo primerna za bivanje, zlasti po potrebi primerno ogrevati, osvetliti in počistiti s tem, da stroške energije za ogrevanje plačujejo stranke posebej vsaki za svoje prostore; -----


3 od 5

b) dajati dosmrtno oskrbo s tem, da jima po njunem naročilu priskrbita živila in druge življenjske potrebščine ter jih brezplačno dostavita na dom s tem, da račune za nakupe plačujeta izročevalca, jima brezplačno po potrebi oprati, zlikati in urediti perilo ter oblačila, v primeru bolezni pa jima priskrbeti potrebno zdravniško pomoč, bolniško nego in oskrbo. -----

S pokojnino izročevalca prosto razpolagata. -----

Petič: Pogodbene stranke ocenijo vrednost stvarnega bremena vzdrževanja hiše ter dosmrtno oskrbe, kot je to opisano v četrti točki pod a in b te pogodbe, na znesek 5.000.000,00 (petmilijonov 00/100) SIT, s čemer je celotna izročnina med strankami poravnana. -----

Šestič: Posest in hasnovanje po tej pogodbi v last prevzetega solastninskega deleža nepremičnin nastopita prevzemnika z dnem podpisa te pogodbe in od tega časa dalje prevzameta v svojo plačilno zavezo plačevanje davkov in drugih javnih dajatev. -----

Sedmič: Prevzemnika dovolita, da se po vknjižbi lastninske pravice v njuno korist pri 1/3 (eni tretjini) pri vložni številki 1609 katastrska občina Ljutomer, s pripisano parcelo številka 2718/8 in 2718/19 v C listu vknjiži stvarno breme dosmrtno oskrbe, kot je to opisano točki 4 a in b te pogodbe na vsakokratno zahtevo izročevalcev. Ugotovi se, da izročevalca zaenkrat take vknjižbe ne zahtevata. -----

Osmič: Izvedbo te pogodbe v zemljiški knjigi sme predlagati katerakoli pogodbeni stranka. -----

Devetič: Vse stroške v zvezi s sestavo te pogodbe, njeno izvedbo v zemljiški knjigi, morebitne davke, takse, pristojbine in druge stroške iz te pogodbe, se zavežeta nerazdelno plačati prevzemnika. -----

Desetič: Pogodbene stranke se seznani, da so dolžne to pogodbo v 15 (petnajstih) dneh prijaviti MF DURS Davčni urad Murska Sobota Izpostavi v Ljutomeru. -----

Enajstič: K tej pogodbi kot udeleženec pristopi sin izročevalcev Makoter Matej in izjavi, da se s to pogodbo v celoti strinja. -----

Podpisani notar potrjujem, da iz Lokacijske informacija Občine Ljutomer, številka 46500-00182/2004-P-176 (štiri šest pet nič nič do nič nič ena osem dva skozi dvatisočštiri do p do stošestinsedemdeset) z dne 15.4.2004 (petnajstega aprila dvatisočštiri) izhaja, da sta parceli številka 2718/8 in 2718/19 katastrska občina Ljutomer po občinskih planskih aktih opredeljeni kot poselitveno območje, da ne ležita na zavarovanem območju ter da na parcelah ne obstaja predkupna pravica. -----
Lokacijska informacija je temu notarskemu zapisu priložena in z njim na predpisani način spojena. -----

A. (mm)
Srečo Lohotič

Notar Zdravc
4 od 5

Matej Makoter
Lj. in M. Makoter

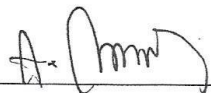
Pogodbene stranke določajo, da se lahko izdajo večkratni odpravki te listine. -----

Ko notarski zapis strankam in udeležencu v navzočnosti zapisnih prič preberem in jih poučim o pravnih posledicah predmetnega pravnega posla, zlasti jih opozorim na določila 546 do 556 Obligacijskega zakonika, stranke in udeleženec izjavijo, da jim je vsebina v celoti znana in se ujema z njihovo voljo, nakar zapis odobrijo in ga pred menoj in zapisnima pričama lastnoročno podpišejo. -----

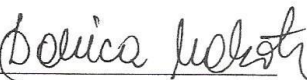
Lastnoročni podpisi strank:

Lastnoročni podpis notarja in žig:

MAKOTER Alojz



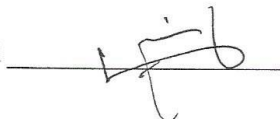
MAKOTER Danica



LAISSANI Vesna

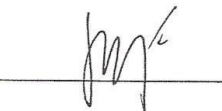


LAISSANI Mohamed



Lastnoročni podpis udeleženca:

MAKOTER Matej



Lastnoročni podpisi zapisnih prič:

KOROŠEC Miran



TIVADAR Ivan

